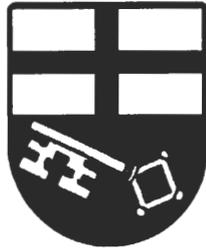
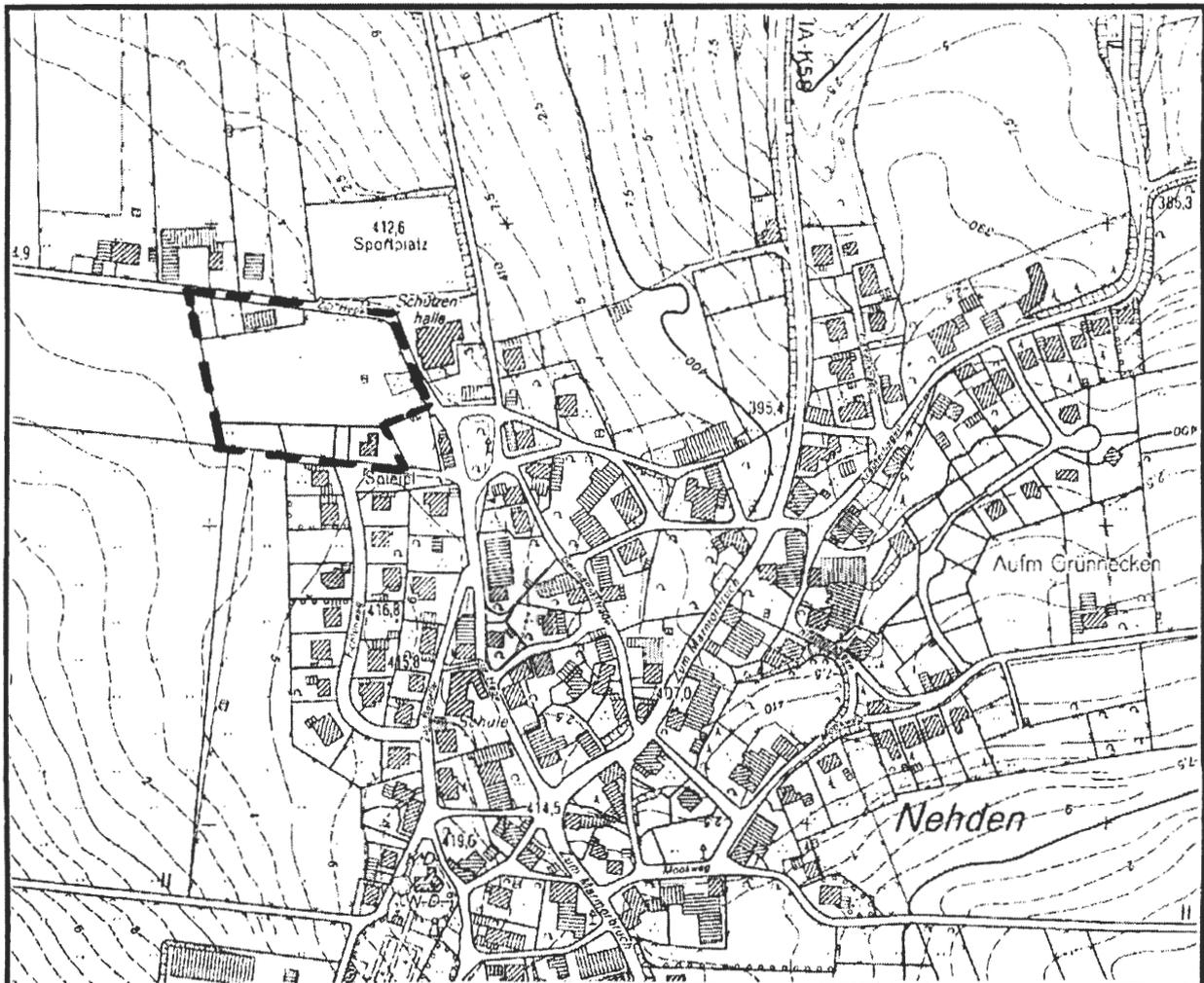


# Stadt Brilon



## Satzungsfassung

### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Nehden Nr. 6 Erweiterung "Fichtenweg"



Maßstab: 1:5000

**Stadt Brilon**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Nehden Nr. 6  
Erweiterung "Fichtenweg"**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG, ORDENTLICHES ÄNDERUNGSVERFAHREN</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>3</b>
<b>8</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>DENKMALPFLEGE</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>13</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>8</b>

## **1 Vorbemerkung**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Die Ortslage Nehden liegt ca. 6 km nordöstlich der Kernstadt auf der Briloner Hochfläche. Durch die Ortslage von Nehden verläuft die K 58, die eine Verbindung zwischen der B 7 im Süden und der B 480 im Norden herstellt. Die Anbindung an die Kernstadt erfolgt über die K 59, die südlich von Nehden auf die K 58 mündet. Nehden hat zurzeit ca. 490 Einwohner.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

## **2 Ziele und Zwecke der Änderung, ordentliches Änderungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nehden Nr. 6 „Erweiterung Fichtenweg“ ist seit dem 02. 07. 2008 rechtskräftig.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet endet in einem Wendehammer. Ursprüngliches Ziel der Stadt war es, die Erschließung bis auf die Straße „Zur Hebe“ durchzuführen. Dies scheiterte jedoch am Widerstand eines Grundstückseigentümers, der nicht bereit war eine Fläche für die Aufweitung der Straße zu veräußern. Nach weiteren Verhandlungen hat er nun jedoch einen Bauerlaubnisvertrag unterzeichnet, der den Bau der Straße mit einer entsprechenden Aufweitung auf seinem Grundstück ermöglicht. Daher soll die Erschließung nun bis auf die Straße „Zur Hebe“ verlängert werden. Dies führt zu einer Veränderung der Straßenverkehrsflächen, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücke sowie der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 15) zu einem Bauplatz.

Aufgrund der Auswirkungen auf die Verkehrsführung und die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird das ordentliche Änderungsverfahren gewählt.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Am 23. 10. 2009 hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nehden Nr. 6 Erweiterung „Fichtenweg“ beschlossen.

Der Planbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Nehden und wird im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle und den Sportplatz, im Osten durch die vorhandene Schützenhalle sowie im Süden durch die Flurstücke 212; 336 und 347 begrenzt.

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf den westlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes (siehe Planzeichnung).

#### **4 Vorgaben der Bauleitplanung**

Die Stadt Brilon ist im Gebietsentwicklungsplan als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Fläche für die Wohnnutzung dargestellt. Der rechtskräftige B-Plan setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet fest.

#### **5 Planinhalt und Festsetzungen**

##### **5. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Durch die Änderung wird der Zuschnitt der Grundstücke verändert sowie eine Fläche für die Landwirtschaft zu einem Bauplatz entwickelt.

##### **5. 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben unverändert, die überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund der veränderten Straßenführung teilweise geringfügig verschoben. Das Baufenster wird bei der östlichen Bauzeile um ein Grundstück nach Norden verlängert.

##### **5. 3. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Die Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert.

#### **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung soll über eine Verlängerung des im Süden angrenzenden Fichtenweges erfolgen und entgegen der ursprünglich festgesetzten Wendehammerlösung nun bis auf die Straße „Zur Hebe“ verlängert werden. Die neue Planstraße wird mit einer Breite von 6,00 Metern festgesetzt. Dies ist für die Erschließung eines Baugebietes dieser Größenordnung und einem dem Ortsbild entsprechenden Ausbau ausreichend. Auf das von der Bezirksregierung Arnsberg –Dezernat Verkehr- im Scopingverfahren angeregte Sicherheitsaudit wird aufgrund der geringen erwarteten Verkehrsmenge verzichtet.

Bei den weiteren Aspekten der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Veränderungen.

#### **7 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

##### **7. 1. Grünflächen**

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen ist nicht notwendig, da im südlich angrenzenden Baugebiet ein Spielplatz vorhanden ist, sich nördlich der Sportplatz befindet und das Gebiet an die freie Landschaft grenzt.

Eine Festsetzung von privaten Grünflächen, die über die Haugärten hinausgeht, ist nicht vorgesehen.

##### **7. 2. Anzupflanzende Bäume, Pflanzgebote**

Zur ökologischen Aufwertung und zur Grüngestaltung des Baugebietes wird festgesetzt, dass pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist.

### **7. 3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen gemäß § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sichergestellt wird.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird anhand des von der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (ULB des HSK) vorgegebenen Bewertungsverfahrens durchgeführt. Hier wird der ökologische Ist - Zustand der zu beplanenden Fläche anhand von Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen dem ökologischen Planungszustand nach Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenübergestellt und eine Bilanz gebildet. Die Summe der Flächenwerte (Bewertungspunkte) ergibt den notwendigen Kompensationsbedarf, der durch die Eingriffe der Bauvorhaben hervorgerufen wird.

Da der Plan noch nicht umgesetzt ist, werden für den Änderungsbereich bei der Ist – Bewertung die Biotopwerte angesetzt, die laut Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung des B-Planes als Plan-Werte angenommen wurden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bebauung des nordöstlichen Bauplatzes und die Verlängerung der öffentlichen Verkehrsflächen stellen Eingriffe im Sinne des § 18 (1) BNatSchG dar.

Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich somit auf den Anteil der Versiegelung durch die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den Anteil der Versiegelung durch den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Anlegung von Straßenflächen und zur Bebauung erfolgt. Durch die in der Änderung festgesetzte Errichtung von Straßenverkehrsflächen sowie die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung der im Einzelnen ausgewiesenen Wohnbauflächen wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Diese sollen durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb gelegenen Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Aufgrund der §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes kompensiert:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Errichtung der Straße werden durch folgende Maßnahme ausgeglichen:

- 3402 Punkte (3402 qm) der Ersatzmaßnahme am Hängeberg (siehe Kap. 4 des Umweltberichtes) werden dem Eingriff durch die Straßenfläche zugeordnet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Stellplätze gegenüber der Schützenhalle wird durch folgende Maßnahme ausgeglichen:

- 1356 Punkte (1356 qm) der Ersatzmaßnahme am Hängeberg (siehe Kap. 4 des Umweltberichtes) werden dem Eingriff durch die Stellplätze zugeordnet.

Die Eingriffe durch Bebauung der privaten Wohnbauflächen werden durch folgende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen:

- die anzulegenden Hausgärten,
- die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen und
- Zuordnung von 8641 Punkten (8641 qm) der Ersatzmaßnahme am Hängeberg (siehe Kap. 4 des Umweltberichtes).

Im Bebauungsplan wird eine Signatur auf den Baugrundstücken eingefügt, die klarstellt, welchen Grundstücken und Grundstücksteilen die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden. Hierdurch wird deutlich gemacht, für welche Grundstücke und Grundstücksteile Kostenerstattungsbeträge für die Herstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erhoben werden sollen.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß Natur- und Landschaftsgesetz notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die damit verbundene Beschreibung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist (vgl. Seite 20 ff. des Umweltberichts). Diesem wird zur besseren Übersicht ein Lageplan der externen Ersatzmaßnahmen beigelegt.

#### **7. 4. Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie**

Der Abstand zum nächstgelegene FFH-Gebiet (Almetal) beträgt mindestens 600 Meter. Aufgrund der angestrebten Art der Nutzung und der großen Entfernung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht erkennbar.

#### **7.5. Wasserwirtschaft**

Das Gelände liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III C (Briloner Kalkmassiv). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen vom Erschließungsträger und von den einzelnen Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises HSK zu beantragen.

#### **7. 6. Umweltbericht**

Für diese Bebauungsplanänderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

## **8 Bergbau**

Bergbauliche Aktivitäten sind für diesen Bereich nicht bekannt.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.:02961/794-140; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist ein Sachverständiger einzuschalten.

## **9 Denkmalpflege**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## **10 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

## **11 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

## **12 Immissionsschutz**

Für den Änderungsbereich ist ein –WA- Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, das einen gebietstypischen Schutzanspruch gegen Schallimmissionen hat. Der Bereich

ist durch den Sportplatz und durch die östlich gelegene Schützenhalle schalltechnisch vorbelastet. Ein Gutachten des TÜV Nord belegt, dass die Richtwerte für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden, wenn die Anzahl der nächtlichen Ereignisse (Feiern) auf zehn Nächte pro Jahr beschränkt werden. Mehr Festivitäten werden zurzeit in der Halle nicht durchgeführt und sind auch nicht zu erwarten. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte durch die Nutzung des Sportplatzes voraussichtlich an höchstens 8 weiteren Tagen in der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr überschritten werden. Daher sind die Überschreitungen der Richtwerte als seltene Ereignisse zu werten und somit noch akzeptabel. Zur Einhaltung der Orientierungswerte ist im Osten eine Fläche für den Emissionsschutz festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zur Schützenhalle gewährleistet. Die Veranstaltungen auf dem Sportplatz und in der Schützenhalle werden im Immissionsschutzrecht zusammen betrachtet, so dass insgesamt max. 18 dieser seltenen Ereignisse in den beiden Anlagen zulässig sind. Der zusätzliche Bauplatz im Nordosten ist durch den Sportplatz in Verbindung mit der Schützenhalle am stärksten betroffen. Beim Spielbetrieb werden hier in der mittäglichen Ruhezeit die Richtwerte um bis zu 2 dB(A) überschritten, gleichwohl werden die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet eingehalten, wenn die Anzahl der Veranstaltungen auf das oben beschriebene Maß begrenzt wird. Darüber hinaus ist bei der Prognose der Emissionen von 150 Zuschauern ausgegangen worden. Diese Zuschauerzahlen werden nur sehr selten erreicht. Daher werden die Immissionen, die auf den Bauplatz einwirken (können) als noch hinnehmbar erachtet und immissionsmindernde Maßnahmen z. B. ein Wall (Höhe laut Gutachten 3,5 Meter) als unverhältnismäßig angesehen.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass eine emissionsträchtige Viehhaltung auf der nordwestlich gelegenen Hofstelle nicht wieder aufgenommen wird.

Der gesamte Planbereich ist durch die vorhandenen Anlagen vorbelastet und ein stärkerer Schallschutz wäre wünschenswert. Aufgrund der negativen optischen Wirkung von Lärmschutzwällen soll hierauf jedoch verzichtet werden. Andere, weniger konfliktrichtige Flächen stehen im Ortsteil Nehden momentan nicht zur Verfügung.

Durch die Verlängerung der Verkehrsfläche bis zur Straße „Zur Hebe“ und durch den zusätzlichen Bauplatz kommt es zu geringfügigen Veränderungen der Verkehrsströme. Es ist anzunehmen, dass Versorgungsfahrzeuge in Zukunft durch das Gebiet hindurch fahren anstatt auf dem Wendeplatz zu drehen. Es kann angenommen werden, dass der Anliegerverkehr in geringen Teilen ebenfalls die neue Erschließungsmöglichkeit nutzt. Hierdurch sinkt die Belastung im Fichtenweg und steigt auf der Straße „Zur Hebe“. Durch den zusätzlichen Bauplatz entsteht mehr Verkehr und die damit verbundenen Lärmimmissionen nehmen zu.

Aufgrund des bisher insgesamt sehr geringen Verkehrsaufkommens wird die Zunahme bzw. die Veränderung deutlich wahrnehmbar sein, obwohl die zukünftige Gesamtbelastung immer noch als sehr gering einzustufen ist. Auf weitergehende Untersuchungen wird daher verzichtet.

### **13 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 07. Juli 2010

Der Bürgermeister

  
Schrewe